

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Evaluatiebrief Opkoopbescherming	3845019		17 december 2024

Geachte leden van de raad,

Op 1 januari 2023 is de opkoopbescherming in werking getreden in Hengelo. Tijdens het besluit tot invoering is besloten om de maatregel in het najaar van 2024 te evalueren (zaaknummer 3501916). In de politieke markt Volkshuisvesting van 5 november jl. hebben wij al stilgestaan bij de belangrijkste conclusies van deze evaluatie. Met deze brief informeren wij u nader over de effecten van de opkoopbescherming in onze gemeente.

De opkoopbescherming

De Wet opkoopbescherming biedt gemeenten sinds 1 januari 2022 de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te stellen. Hiermee worden woningen beschermd tegen het opkopen door particulieren of ondernemingen die deze woningen willen omzetten naar huurwoningen, vaak in het duurdere segment. Dit verschijnsel wordt ook wel buy-to-let genoemd. In de bijlage *'Invoering tijdelijke maatregel opkoopbescherming'* behorende bij het raadsbesluit 3501916 is een uitgebreide toelichting opgenomen over de opkoopbescherming.

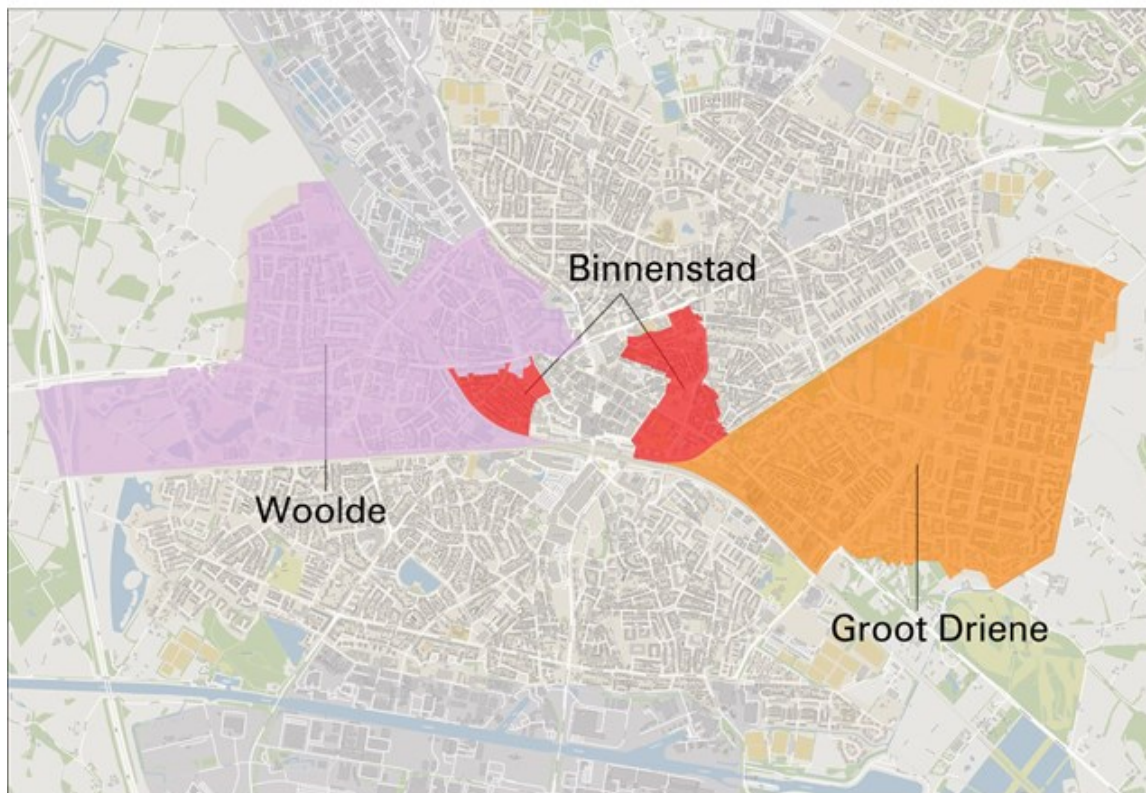
Het doel van de Wet opkoopbescherming is om de kansen op een koopwoning, vooral voor starters en mensen met een middeninkomen, te vergroten. Gemeenten mogen opkoopbescherming alleen invoeren wanneer er sprake is van een actuele en onderbouwde schaarste aan betaalbare koopwoningen.

De opkoopbescherming is van toepassing in wijken waar het aandeel beleggersbezit (geen particulier eigendom en geen corporatiebezit) boven de 15% ligt. Dat gold voor de wijken Woolde, Groot Driene en de Binnenstad. Het centrumdeel van de binnenstad is uitgezonderd van een opkoopbescherming om de herontwikkeling van de binnenstad niet te stagneren. (zie figuur 1)

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074



Figuur 1: Gebieden in Hengelo waar de opkoopbescherming van kracht is

De prijsgrens van een betaalbare koopwoning voor deze Huisvestingsverordening is gekoppeld aan de NHG grens, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Op die manier beweegt deze grens jaarlijks automatisch mee met marktontwikkelingen.

Monitoring effecten opkoopbescherming

De opkoopbescherming is nu bijna twee jaar van kracht. Uit analyses blijkt dat sinds de invoering van de maatregel gunstige effecten zijn opgetreden. Het is echter niet zonder meer vast te stellen dat deze gunstige effecten bereikt zijn door de opkoopbescherming alleen.

Beleggers zijn een stuk minder actief geworden op de koopmarkt in Hengelo. Daarmee krijgen starters voorzichtig iets meer mogelijkheden om een koopwoning te bemachtigen. Het percentage woningen dat wordt opgekocht door investeerders is gedaald, terwijl eigenaar-bewoners juist iets meer woningen kopen dan verkopen.

In figuur 2 is te zien dat het aantal beleggers dat investeert in Hengelo de afgelopen periode fors is gedaald. Dat beeld is Hengelo breed, dus niet alleen in de wijken met overwegend goedkope koopwoningen, waar de opkoopbescherming van kracht is. We zien dus dat maatregelen om buy-to-let tegen te gaan effect hebben. Het is echter een combinatie van fiscale maatregelen rondom de verhoogde overdrachtsbelasting en de box 3 heffingen op werkelijk genoten rendement samen met de opkoopbescherming die hebben geleid tot deze afname van beleggers.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

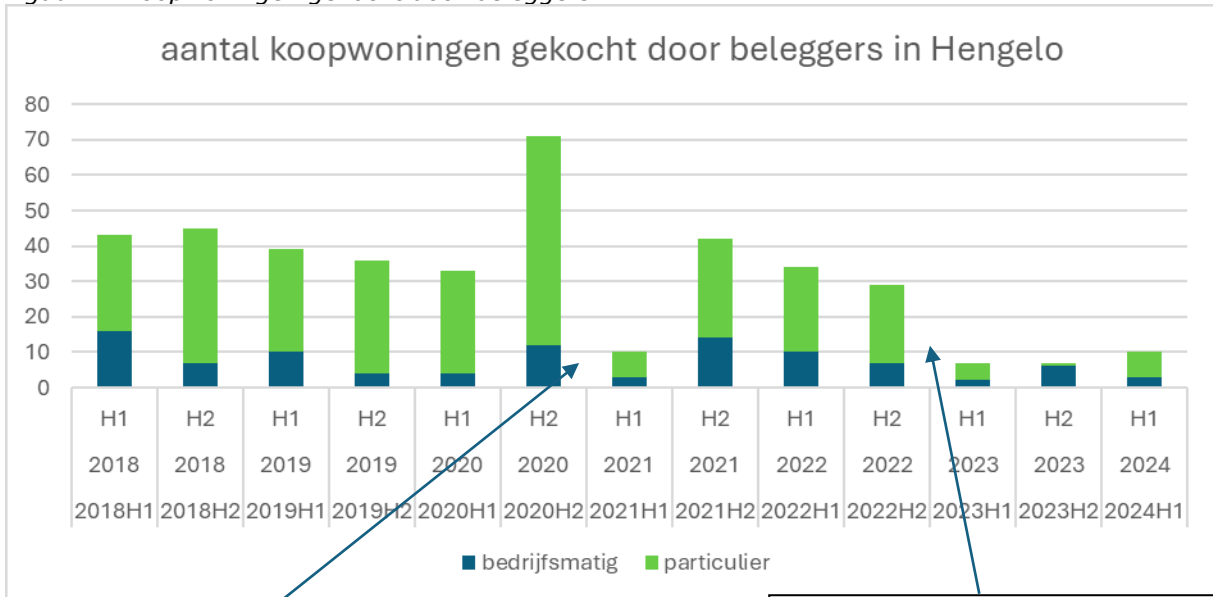
E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Figuur 2: Koopwoningen gekocht door beleggers

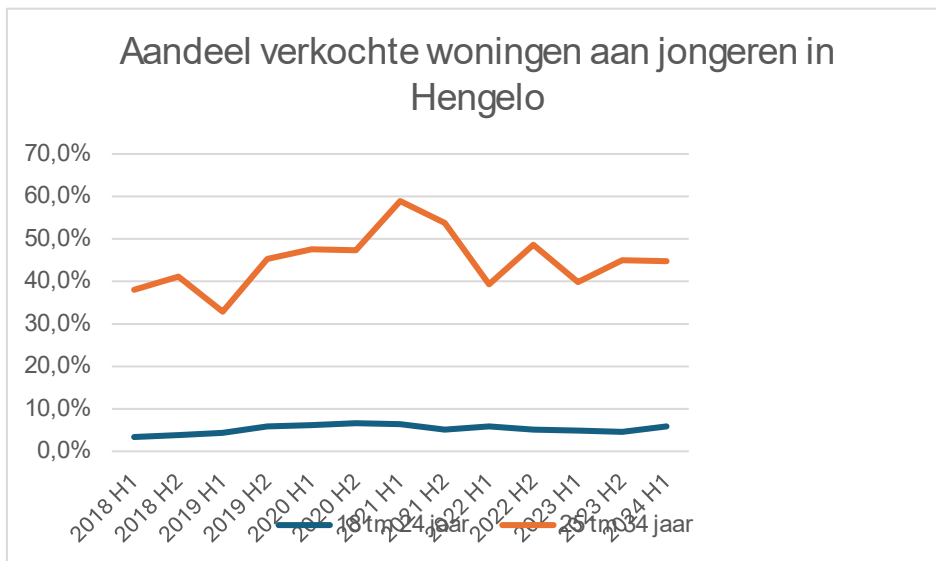


Stijging overdrachtsbelasting naar 8%

Invoer opkoopbescherming, stijging overdrachtsbelasting naar 10,4% en aanpassing box 3 belasting

Slaagkans van starters op de koopmarkt

Het doel van de opkoopbescherming is om starters op de koopmarkt een hogere slaagkans te geven. In figuur 3 is te zien welk aandeel van verkochte woningen naar jongeren/ starters gaat.



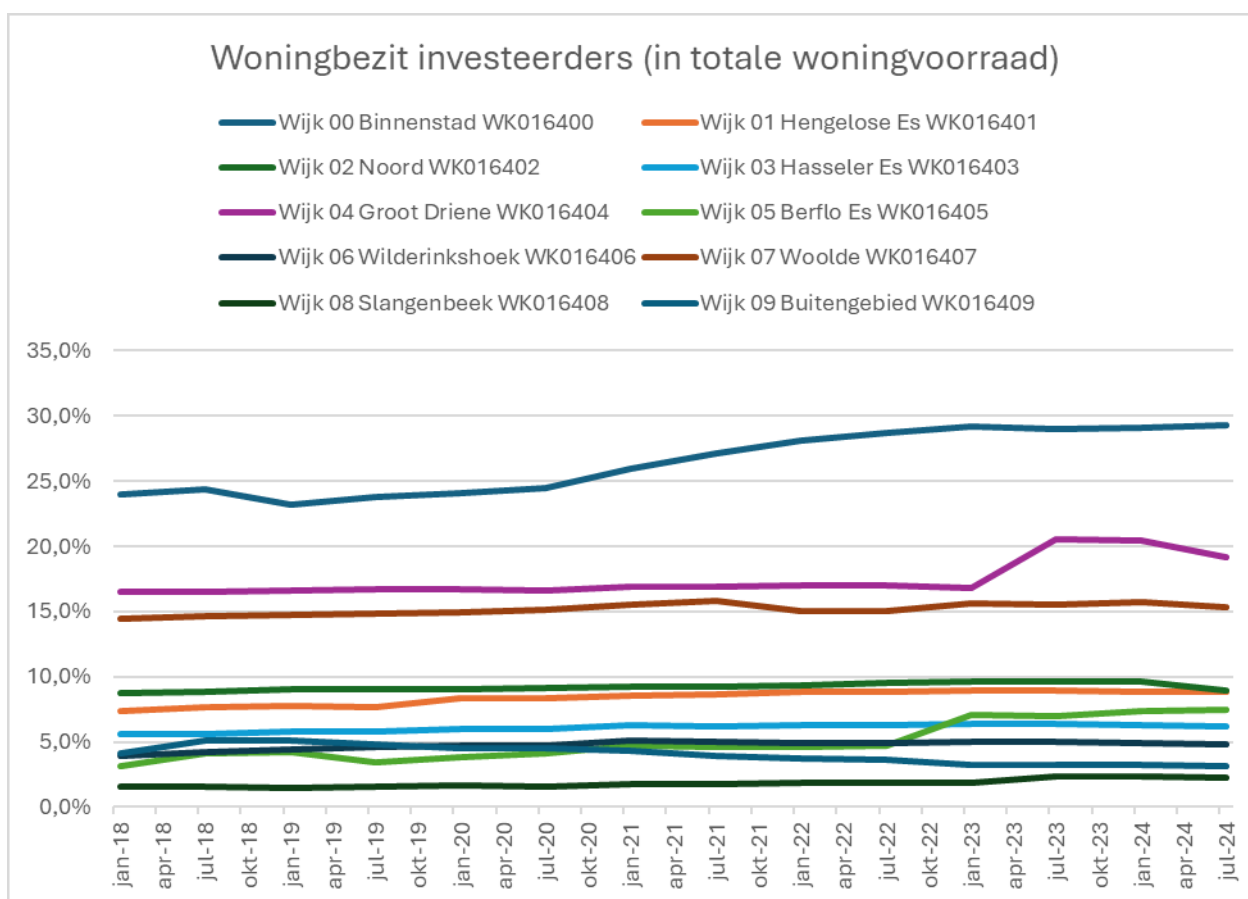
Figuur 3: Slaagkans van jongeren op de koopmarkt

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Te zien is dat de sinds 2021 de slaagkans van jongeren (tot 35 jaar) is gedaald. Deze dalende trend is inmiddels gestagneerd sinds de invoering van de opkoopbescherming. Dit wijst erop dat de maatregel, samen met aanpassingen in de overdrachtsbelasting en de box 3 belasting, bijdraagt aan een eerlijke(re) verdeling van woningen. De doelstelling dat de slaagkans onder jongeren ook daadwerkelijk toeneemt is hier nog niet te zien. Mogelijk dat met de (her)invoering van de starterslening vanaf 2024 daadwerkelijk een stijgende lijn wordt bereikt.

Effecten opkoopbescherming op wijkniveau

In figuur 4 is te zien welk aandeel van de woningvoorraad in de wijk in bezit is van investeerders. In dit overzicht zijn ook bedrijfsmatige investeerders meegenomen die in de nieuwbouw investeren. Zo is de investering in de 200 tijdelijke woningen in Groot Driene duidelijk terug te zien in dit overzicht. Investeerders in nieuwbouw vallen niet onder de opkoopbescherming, maar die nemen we wel mee in dit overzicht, om de balans in de wijk te monitoren.



Figuur 4: Aandeel woningbezit van investeerders per wijk

Goed te zien is dat er de afgelopen periode geen andere wijken zijn waar het aandeel beleggersbezit stijgt richting die 15%. Er is dus geen reden om de opkoopbescherming uit te breiden naar andere wijken. We zien dat het aandeel beleggers dat investeert in woningen langzaam daalt. We zien dat beleggers minder investeren in nieuwbouw en bestaande bouw iets meer uitponden. Voor zover dit een herstel is van de oude situatie – voormalige koopwoningen worden weer koopwoningen – is dat niet direct problematisch.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Geen aanvragen verhuurvergunning

De Huisvestingsverordening biedt de mogelijkheid om een verhuurvergunning aan te vragen. Er zijn uitzonderingen geformuleerd waarbij het wel mogelijk is om een beschermde woning aan te kopen voor de verhuur. Dat kan in geval van bijvoorbeeld een eerste-, of tweedegraads familierelatie. Of in geval van tijdelijke verhuur. In dat geval kan een eigenaar een verhuurvergunning aanvragen bij de gemeente. Sinds de invoering van de opkoopbescherming komen er regelmatig informatieverzoeken binnen bij de gemeente, maar er is nog geen formele verhuurvergunning aangevraagd.

Middenhuur

Het investeren in middenhuur blijft zeer belangrijk voor een woningmarkt in balans. We willen alleen niet dat dit ten koste gaat van betaalbare koopwoningen. Vanwege de fiscale rijksmaatregelen en de 'wet betaalbare huur' is het voor beleggers momenteel minder interessant om te investeren in huurwoningen. Middenhuur vormt een belangrijke schakel in de woningmarkt. Dit is bijvoorbeeld een aantrekkelijk segment voor jongvolwassenen die net aan het werk zijn. We willen investeringen in middenhuur stimuleren, met name in nieuwbouw en transformatie projecten. Daarom proberen we met de corporatie en marktpartijen tot een goede aanpak te komen. In het programma Volkshuisvesting werken we dit verder uit.

Conclusie

De opkoopbescherming in combinatie met de fiscale rijksmaatregelen lijkt voor Hengelo effectief te zijn om buy-to-let tegen te gaan. Betaalbare koopwoningen worden minder opgekocht voor de verhuur als belegging. Het leidt nog niet zonder meer tot een betere positie van koopstarters. De effecten van de opkoopbescherming zijn niet los te zien van de rijksmaatregelen als het verhogen van de overdrachtsbelasting, de Box 3 belasting en de wet betaalbare huur.

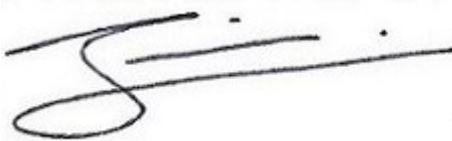
De Huisvestingsverordening opkoopbescherming is door uw raad vastgesteld met een looptijd tot 1-1-2026. Bij een eventuele wens tot verlenging dient de maatregel dan opnieuw te worden onderbouwd en vastgesteld. Daarom zullen de effecten blijven monitoren en overwegen we in het najaar van 2025 of, en zo ja hoe er vervolg wordt gegeven aan deze maatregel.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en staan klaar om eventuele vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074